



PODER JUDICIAL

EXP. NÚM. 71/2021-3

SENTENCIA DEFINITIVA

*****, a doce de enero de dos mil veintidós.

VISTOS, para resolver en definitiva los autos del expediente número **71/2021-3** relativo al Juicio **ESPECIAL HIPOTECARIO**, promovido por *****, por conducto de su Apoderado Legal Licenciado *****, en contra de *****, en su carácter de acreditada, y *****, en su carácter de obligado solidario, radicado en la Tercera Secretaría de este Juzgado, y:

RESULTANDO:

1.- Presentación de la demanda.- Mediante escrito presentado en la oficialía de partes de este Juzgado el **diecinueve de marzo de dos mil veintiuno**, compareció el Licenciado *****, en su carácter de Apoderado legal de la parte actora *****, por conducto de su Apoderado Legal Licenciado *****, demandando en la vía Especial Hipotecaria a *****, en su carácter de acreditada, y *****, en su carácter de obligado solidario, las prestaciones que se mencionan en su escrito inicial de demanda, fundando la misma en los hechos y preceptos legales que consideraron aplicables al presente asunto, mismos que aquí se tienen por íntegramente reproducidas como sí a la letra se insertasen en este apartado en obvio de repeticiones innecesarias, e invocó los preceptos legales que considero aplicables al caso.

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

2.- Admisión.- Por auto de **veintitrés de marzo de dos mil veintiuno**, se admitió la demanda en la vía y forma propuesta, ordenándose correrle traslado y emplazar a los demandados *********, en su carácter de acreditada, **y *******, en su carácter de obligado solidario, para que dentro del plazo legal de cinco días contestaran la demanda entablada en su contra, asimismo se ordenó requerir al citado demandado para que señalara domicilio dentro del ámbito competencial de este Juzgado para oír y recibir notificaciones, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo, las siguientes notificaciones aún las de carácter personal se le harían por medio del Boletín Judicial, asimismo se les hizo de su conocimiento que a partir de la entrega de la cedula hipotecaria quedaba la finca en depósito judicial, junto con todos sus frutos y objetos que con arreglo a la escritura deban considerarse como inmovilizados y formando parte de la misma finca; asimismo se le ordeno requerir al demandado que al momento del emplazamiento indicaran si era su deseo de contraer la obligación de depositario judicial. Por otra parte se tuvo por designado como perito por parte de este Juzgado a *********, requiriendo a las partes para que designaran perito de su parte, decretándose el apercibimiento de ley en caso de no hacerlo.

3.- Emplazamiento.- El **doce de mayo de dos mil veintiuno**, la fedataria de la adscripción emplazo a juicio a los demandados *********, en su carácter de acreditada, **y *******, en su carácter de obligado solidario *********.

4.- Contestación de Demanda.- Por auto de **veintiuno de mayo de dos mil veintiuno**, se tuvo a la demandada *********, dando contestación a la



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

demanda instaurada en su contra en los términos que preciso, y con el contenido del mismo se ordenó dar vista a la contraria para que manifestara lo que a su derecho correspondiera.

5.- SE TIENE POR PERDIDO SU DERECHO.- Por auto de **ocho de junio de dos mil veintiuno**, se le tuvo al demandado *********, **por perdido su derecho** para dar contestación a la demanda entablada en su contra; señalándose fecha para el desahogo de la Audiencia de Conciliación y Depuración.

6.- Contestación de vista. En acuerdo de **ocho de junio de dos mil veintiuno**, se tuvo al Licenciado *********, apoderado legal de la parte actora, dando contestación a la vista ordenada en auto de veintiuno de mayo de dos mil veintiuno.

7.- INSCRIPCIÓN DE LA CEDULA HIPOTECARIA.- Se tuvo por presentada a la Licenciada MA. TERESA BONILLA TAPIA, en su carácter de Juez Segundo Civil de Primera Instancia del Primer Distrito Judicial del Estado de Morelos, remitiendo a este órgano jurisdiccional el oficio *********, signado por la Directora Jurídica del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, informando que dicho Instituto ha realizado la inscripción de la cedula hipotecaria, ordenada mediante oficio 438 de fecha treinta de abril del año en curso, agregándose a los autos para los efectos legales a que haya lugar.

8.- Audiencia de Conciliación y Depuración. El día **veintiuno de julio de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo la audiencia de conciliación y depuración, a la que únicamente compareció el Licenciado *********,

en su carácter de apoderado legal de la parte actora, no así la parte demandada, pese a encontrarse debidamente notificados, y se continuo con la etapa de depuración, por lo que examinada la regularidad de la demanda, y en atención al estado procesal de los autos, se ordenó abrir juicio a prueba por el término de OCHO DÍAS común para ambas partes.

9.- Admisión de pruebas. En acuerdo de **diez de agosto de dos mil veintiuno**, se admitieron a trámite las pruebas ofrecidas por la actora, consistentes en Confesional a cargo de los demandados, Documentales marcadas con los números 1, 2 y 3, Instrumental de Actuaciones y Presuncional en su doble aspecto legal y humano.

10.- Desahogo de audiencia de Pruebas y Alegatos y turna a resolver. El **nueve de diciembre de dos mil veintiuno**, tuvo verificativo el desahogo de la audiencia de pruebas y alegatos, a la que compareció la actora por su apoderado legal, no comparecieron los demandados a quienes se declaró confesos y por así permitirlo el estado procesal de los autos, se ordenó turnan los autos para dictar resolución correspondiente; la cual ahora se emite al tenor del siguiente:

C O N S I D E R A N D O S:

I. JURISDICCIÓN y COMPETENCIA. Este Juzgado Segundo Familiar de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver el presente asunto sometido a su consideración, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 87 y 105 de la Constitución Política del Estado



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Libre y Soberano de Morelos, 18, 21, 23, 24, 29 y 34 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos.

En ese tenor, en lo que respecta a la **competencia por razón del grado**, este Juzgado es competente para conocer el presente asunto, ya que, se encuentra eminentemente en primera instancia.

Por cuanto a la competencia de **materia** este Órgano Jurisdiccional es competente, al ser las pretensiones civiles, y este Juzgado tiene competencia para dichos toda vez que cuando lo iniciaron este Juzgado era Civil.

De igual manera, tratándose de la **competencia por razón de territorio** las partes se sometieron expresamente a la Jurisdicción de los Tribunales del lugar del inmueble hipotecado, a elección del acreedor, en términos de la cláusula **trigésima séptima** de las cláusulas disposiciones generales del contrato base de la acción.

En este orden, el domicilio del bien inmueble hipotecado se encuentra ubicado en: *********, lugar donde ejerce ámbito competencial este Tribunal, por ende, resulta innegable la competencia que le asiste a este Juzgado para conocer y resolver el asunto que nos atiende.

II. ANÁLISIS DE LA VÍA.- Se procede al análisis de la vía en la cual el accionante intenta su acción, análisis que se realiza previamente al estudio del fondo del presente asunto, debido a que el derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo **17** de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas

condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica.

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial que se cita:

*Época: Novena Época Registro: 178665
Instancia: Primera Sala Tipo de Tesis: Jurisprudencia
Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXI, Abril de 2005 Materia(s): Común
Tesis: 1a./J. 25/2005 Página: 576*

PROCEDENCIA DE LA VÍA. ES UN PRESUPUESTO PROCESAL QUE DEBE ESTUDIARSE DE OFICIO ANTES DE RESOLVER EL FONDO DE LA CUESTIÓN PLANTEADA.

El derecho a la tutela jurisdiccional establecido por el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos no es ilimitado, sino que está restringido por diversas condiciones y plazos utilizados para garantizar la seguridad jurídica. Así, las leyes procesales determinan cuál es la vía en que debe intentarse cada acción, por lo cual, la prosecución de un juicio en la forma establecida por aquéllas tiene el carácter de presupuesto procesal que debe atenderse previamente a la decisión de fondo, porque el análisis de las acciones sólo puede llevarse a efecto si el juicio, en la vía escogida por el actor, es procedente, pues de no serlo, el Juez estaría impedido para resolver sobre las acciones planteadas. Por ello, el estudio de la procedencia del juicio, al ser una cuestión de orden público, debe analizarse de oficio porque la ley expresamente ordena el procedimiento en que deben tramitarse las diversas controversias, sin permitirse a los particulares adoptar diversas formas de juicio salvo las excepciones expresamente señaladas en la ley. En consecuencia, aunque exista un auto que admita la demanda y la vía propuesta por la parte solicitante, sin que la parte demandada la hubiere impugnado mediante el recurso correspondiente o a través de una excepción, ello no implica que, por el supuesto consentimiento de los gobernados, la vía establecida por el legislador no deba tomarse en cuenta. Por tanto, el juzgador estudiará de oficio dicho presupuesto, porque de otra manera se vulnerarían las garantías de legalidad y seguridad jurídica establecidas en el artículo 14 constitucional, de acuerdo con las cuales nadie puede ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

procedimiento. Luego entonces, el juzgador, en aras de garantizar la seguridad jurídica de las partes en el proceso, debe asegurarse siempre de que la vía elegida por el solicitante de justicia sea la procedente, en cualquier momento de la contienda, incluso en el momento de dictar la sentencia definitiva, por lo que debe realizar de manera oficiosa el estudio de la procedencia de la vía, aun cuando las partes no la hubieran impugnado previamente.

Así tenemos que una vez analizadas las constancias procesales que integran los autos, esta autoridad determina que **la vía elegida es la correcta**, en términos del artículo **623** del Código Civil del Estado.

III.- PERSONALIDAD y LEGITIMACIÓN.-

Conforme a la sistemática establecida por el artículo **105** de la Ley Adjetiva Civil aplicable, se procede al estudio de la legitimación procesal de las partes para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional.

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial que se cita:

*Época: Décima Época Registro: 2019949
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación Publicación: viernes 31 de mayo de 2019 10:36 h Materia(s): (Civil) Tesis: VI.2o.C. J/206*

LEGITIMACIÓN, ESTUDIO OFICIOSO DE LA.

La legitimación de las partes constituye un presupuesto procesal que puede estudiarse de oficio en cualquier fase del juicio, pues para que se pueda pronunciar sentencia en favor del actor, debe existir legitimación ad causam sobre el derecho sustancial, es decir, que se tenga la titularidad del derecho controvertido, a fin de que exista una verdadera relación procesal entre los interesados.

Atendiendo lo anterior, es menester establecer la diferencia entre la legitimación en el proceso y la legitimación en la causa, la primera se refiere a un presupuesto procesal para comparecer a juicio a nombre y en representación de otra persona, el cual es requisito para la procedencia del juicio, mientras que la segunda,

implica tener la titularidad del derecho que se cuestiona en el mismo, el cual es una condición para obtener sentencia favorable.

En esa tesitura, tenemos que previo a entrar al fondo del presente asunto, se procede a analizar la personalidad de la parte actora -quien inició el juicio que nos ocupa-, Licenciado ***** en su carácter de apoderado legal de *****, por conducto de su Apoderado Legal Licenciado ***** quien justificó la personalidad con que se ostenta con la copia certificada notarial de la escritura pública ***** del protocolo del Notario Público número cuarenta y seis de *****.

Documental pública a la cual se le otorga pleno valor probatorio en términos de los artículos 437 fracción II, 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, con la cual, se acredita el poder otorgado por *****, por conducto de su Apoderado Legal Licenciado *****.

Asimismo, se encuentra glosado el primer testimonio del contrato de apertura de crédito simple con interés y garantía hipotecaria celebrado por una parte por *****, por conducto de su Apoderado Legal Licenciado ***** y por otra parte *****, en su carácter de acreditada, y *****, en su carácter de obligado solidario, mismo que consta en la escritura pública *****, de fecha *****, del Protocolo del Notario Público número Uno de la Cuarta Demarcación Notarial del Estado de Morelos.

Documental pública a la cual, se le otorga pleno valor probatorio en términos de los artículos 437 fracción II, 490 y 491 del Código Procesal Civil vigente en el Estado



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

de Morelos, con la cual, se acredita la legitimación activa que tiene la parte actora *****, por conducto de su Apoderado Legal Licenciado *****, para poner en movimiento este órgano jurisdiccional y de la misma se deduce la legitimación pasiva de la parte demandada *****, en su carácter de acreditada, y *****, en su carácter de obligado solidario, al haber celebrado el acto jurídico materia de juicio.

IV. ANÁLISIS DE LAS DEFENSAS Y EXCEPCIONES.- Se procederá a analizar las defensas y excepciones hechas valer por la parte demandada *****, las cuales se sustentan en los hechos que se desprenden del escrito de contestación de demanda, los cuales se tienen aquí reproducidos como si a la letra se insertasen, en obvio de repeticiones innecesarias.

1.- LA EXCEPCIÓN DE PAGO.- *derivada en que de manera puntual se hicieron los pagos mediante pagos a la cuenta concentradora de la hoy acorta.*

Ahora bien, del análisis integral de la contestación de la demanda se advierte que dentro de las defensas alegadas por la demandada ***** se encuentra la señalada en el sentido de que *se ha pagado con lo cual resulta improcedente la acción intentada*, la misma resulta **improcedente**, toda vez que del acervo probatorio **no se acreditó que la parte demandada se encontrara al corriente con los pagos pactados en el contrato basal**, situación que le incumbía demostrar, en términos de los numerales 215 y 386 del Código Procesal Civil.

Sirve de apoyo a lo anterior el siguiente criterio jurisprudencial que se cita:

Registro digital: 203017 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Novena Época Materias(s): Común Tesis: VI.2o.28 K Fuente: Semanario

Judicial de la Federación y su Gaceta. Tomo III, Marzo de 1996, página 982 Tipo: Aislada

PAGO O CUMPLIMIENTO, CARGA DE LA PRUEBA.

El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

2.- LA FALTA DE ACCIÓN Y DERECHO.- *Por los argumentos que se sustentan como base de la excepción anterior, se opone la falta de acción y derecho derivado al pago la parte actora carece de acción para reclamarme el pago de prestaciones que no corresponden a la realidad, en razón de lo anterior su Señoría deberá declarar procedente la presente excepción.*

Las defensas citadas no constituyen propiamente una excepción, sino que consisten en revertir la carga de la prueba a la contraria, ya que dichas defensas no son otra cosa que la negación del derecho ejercitado, que produce el efecto de arrojar la carga de la prueba a la parte actora, ya que descansa propiamente en la ausencia de todos y cada uno de los elementos necesarios para la procedencia de la acción misma, por lo que se requiere del estudio conjunto de las pruebas allegadas en el presente asunto, consecuentemente, se deberán estar las partes codemandadas al resultado final del presente asunto.

Robustece lo anterior, el siguiente criterio jurisprudencial:

Época: Quinta Época

Registro: 385412

Instancia: Sala Auxiliar

Tipo de Tesis: Aislada

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo CXVI

Materia(s): Civil

Tesis:

Página: 186



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

EXCEPCIONES (FALTA DE ACCION DEL DEMANDANTE).

"La excepción de falta de acción del demandante" en puridad de derecho no es tal, ya que una excepción es necesariamente un contraderecho que vuelve ineficaz el contenido de la pretensión del actor, ya sea provisional o definitivamente; y cuando el demandado niega la validez de la pretensión del actor, su negativa solamente coloca a su contraparte en la necesidad de probar los hechos de su demanda en forma diversa a la confesión implícita que el demandado hiciera de los mismos mediante la aceptación correspondiente, pero de ninguna manera coloca al demandado en situación necesariamente privilegiada.

Amparo civil directo 9090/38. Yáñez Librado, sucesión de. 20 de abril de 1953. Unanimidad de cinco votos. La publicación no menciona el nombre del ponente.

3.- LA DE USURA.- SE OFRECE DE MANERA AD CUATELAM sin conceder y aceptar tácitamente las prestaciones aludidas por la actora, pero que en caso de que este juzgador estime procedentes las mismas se opones esta excepción, derivado a las prestaciones reclamadas son excesivas ya que si bien es cierto existe una máxima jurídica de PACTO SUM SERVANDA en donde se establece que los pactos se deben de cumplir también resulta procedente evaluar la tasa de interés pactada a fin de determinar su procedencia, lo anterior acorde a lo ordenado por el artículo 1º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, donde se establece que: (Se transcribe parte del artículo); en tal tesitura, todas las autoridades del país dentro del ámbito de sus competencias se encuentran obligadas a velar no solo por los derechos humanos contenidos en la constitución y los instrumentos Internacionales celebrados por el Estado Mexicano..."

Respecto a lo alegado en el sentido de que **existen intereses usurarios**, tal excepción deviene improcedente, toda vez que el presente juicio no deriva de un título ejecutivo mercantil, sino que el título de crédito que lo constituye la escritura que consigna el crédito hipotecario la cual debe estar debidamente registrada y el estado de cuenta certificado por un

contador, lo cual son materias diversas, ya que el presente juicio es materia civil y el título de crédito ejecutivo mercantil, es de materia mercantil y los cuales traen aparejada ejecución; de lo que se aprecia que son materia totalmente distintas, y por lo tanto es improcedente dicha excepción.

V. ESTUDIO DE LA ACCIÓN. Una vez analizadas las defensas y excepciones opuestas por *****, sin que ninguna destruyera la acción ejercitada, se procede a analizar la acción intentada por ***** a través de su apoderado legal.

Ahora bien, la acción ejercitada por la parte actora es, **la acción real hipotecaria**, derivada de la falta de pago de la parte demandada del crédito que le fue otorgado por la accionante, y por ello reclama el vencimiento anticipado del mismo; lo que basa en los hechos descritos en el escrito inicial de demanda y que se tienen por reproducidos como si a la letra se insertasen.

Por tanto, para dilucidar la presente controversia, es oportuno señalar que el artículo 2359 del Código Civil vigente en el Estado de Morelos, dispone:

"NOCIÓN LEGAL DE LA HIPOTECA. *La hipoteca es una garantía real constituida sobre bienes inmuebles determinados y enajenables que no se entregan al acreedor, y que en caso de incumplimiento de la obligación principal, otorga al titular los derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago."*

Por su parte, el artículo 623 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, establece:

"HIPÓTESIS DE LA VÍA ESPECIAL HIPOTECARIA. *Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice. Para*



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente Capítulo, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1386 y 2368 del Código Civil.”

Asimismo, el artículo 623 de la ley en comento cita:

"ARTÍCULO 623.- *Hipótesis de la vía especial hipotecaria. Se tramitará en la vía especial hipotecaria todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que la hipoteca garantice. Para que el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se siga según las reglas del presente Capítulo, es requisito indispensable que el crédito conste en escritura debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1386 y 2368 del Código Civil.”*

En relación al contrato de hipoteca hay que considerar los artículos 2359, 2360, 2362, 2366 del Código Civil ya aludido, entendiéndose a la hipoteca como una garantía real constituida sobre bienes inmuebles determinados y enajenables que no se entregan al acreedor, y que en caso de incumplimiento de la obligación principal, otorga al titular los derechos de persecución, de venta y de preferencia en el pago; quedando los bienes hipotecados sujetos al gravamen impuesto, aunque pasen a poder de tercero; lo que podrá recaer únicamente sobre bienes especialmente determinados; pudiendo constituirse la hipoteca entre otras por contrato.

Por lo que, en la vía especial hipotecaria se tramitará todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación o bien el pago o prelación del crédito que

la hipoteca garantice. Cuando el juicio que tenga por objeto el pago o la prelación de un crédito hipotecario se requiere de los siguientes requisitos:

a)–Que la escritura pública en que conste el crédito sea primer testimonio y esté debidamente inscrita.

b)Que sea de plazo cumplido, o que deba anticiparse conforme a lo prevenido en los artículos 1386 y 2368 del Código Civil vigente para el Estado de Morelos.

En este orden, el primer requisito señalado, se encuentra colmado, ya que, el crédito que se reclama en este juicio consta en la escritura pública *****, , del Protocolo del Notario Público número Uno de la Cuarta Demarcación Notarial del Estado de Morelos, donde se encuentra glosado el contrato de otorgamiento de crédito simple con intereses y de garantía hipotecaria que celebraron por una parte *****, representada por su Apoderado Legal ***** y por otra parte *****, en su carácter de acreditada, **y** *****, en su carácter de obligado solidario, mismo que fue exhibido en **primer testimonio**, acto que se encuentra inscrito ante el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos bajo el número de folio *****.

Por cuanto al segundo de los requisitos que la ley establece, en la especie la actora refiere que la parte demandada dio motivo al **vencimiento anticipado** toda vez que *****, en su carácter de acreditada, **y** *****, en su carácter de obligado solidario, se abstuvieron de pagar a su representada, en la forma y términos pactados, dejando de cubrir amortizaciones a partir del **ocho de noviembre de dos mil veinte**, las



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

cantidades que ahora se reclaman y que quedó obligado conforme al contrato de base de la acción, incurriendo en mora, mismo incumplimiento que fue previsto en el mencionado acto jurídico, como se puede apreciar en la cláusula **vigésima** de las cláusulas obligaciones del socio, donde se establecieron las causas del vencimiento anticipado del plazo para el pago del adeudo, en cuyo inciso **a)**, Si el socio dejare de cubrir puntualmente cualquier obligación de pago a su cargo derivada del presente instrumento.

Por lo que, de la relación contractual existente entre las partes, basta que el actor exhiba el primer testimonio del contrato de crédito simple con interés y garantía hipotecaria, para que recaiga la carga de la prueba sobre el acreditado para demostrar el cumplimiento del pago, lo que en el caso no acontece, ya que *********, en su carácter de acreditada, **y *******, en su carácter de obligado solidario, no acreditaron estar al corriente con el pago de lo reclamado.

Lo anterior, queda corroborado con la **documental privada** consistente en la certificación de adeudos expedida por el Contador Facultado por *********, documento del cual se desglosa el adeudo de la parte demandada *********, en su carácter de acreditada, **y *******, en su carácter de obligado solidario, de las obligaciones contraídas en el documento base de la acción, del cual, se desprende que el incumplimiento de la parte demandada inició el **ocho de noviembre de dos mil veinte**.

Documental privada que fue impugnada y objetada por la demandada en su escrito de contestación de demanda, sin embargo no aportó prueba alguna de su

parte que justificara dicha objeción, en consecuencia, se le otorga valor probatorio en términos de los artículos 449 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado, con la cual se acredita que la parte demandada *****, en su carácter de acreditada, **y** *****, en su carácter de obligado solidario, incumplieron con el pago al que se obligaron en el contrato base de la acción generándose los adeudos consignados, ya que, de dicho certificado se advierte que los demandados dejaron de cumplir con los pagos a que se encontraban obligados respecto del contrato base de la acción, además, que no debe pasar por desapercibido que la parte demandada tenía expedito su derecho para ofrecer prueba para desvirtuar los datos contenidos en el citado documento, lo que en la especie no aconteció pues no obstante que opuso defensas, excepciones y ofreció pruebas, ninguna de ellas, tuvo el alcance de desvirtuar los datos contenidos en la documental de análisis.

Acorde con lo anterior, la parte actora en el hecho marcado con el numeral **quince** manifestó que **la parte acreditada incurrió en mora a partir del ocho de noviembre del año dos mil veinte**, hechos que si bien fueron negados por la demandada en su escrito inicial de demanda, también lo es que no ofreció ningún medio de prueba mediante el cual justificara los pagos reclamados, misma que administrada con la certificación de adeudos expedida por el facultado de la parte actora, se desprende el incumplimiento de pago en que ha incurrido la parte demandada.

Sirve de apoyo a lo anterior las tesis jurisprudenciales que se citan:

*Época: Décima Época Registro: 160301
Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de
Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de
la Federación y su Gaceta Libro V, Febrero de 2012,*



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

Tomo 3 Materia(s): Civil Tesis: I.3o.C. J/73 (9a.)
Página: 2120

JUICIO HIPOTECARIO DERIVADO DE UN CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO DE UNA INSTITUCIÓN BANCARIA. EL TÍTULO EJECUTIVO LO CONSTITUYE LA ESCRITURA QUE CONSIGNA EL CRÉDITO HIPOTECARIO, Y EL ESTADO DE CUENTA CERTIFICADO POR EL CONTADOR SÓLO ES EL DOCUMENTO PROBATORIO PARA ACREDITAR SALDOS A CARGO DE LOS DEUDORES.

El juicio ejecutivo tiene por objeto hacer efectivos los derechos que se hallan consignados en documentos o en actos que tienen fuerza bastante para constituir, por ellos mismos, prueba plena, y siendo éste un procedimiento extraordinario, sólo puede usarse en circunstancias determinadas que el legislador ha previsto y cuando medie la existencia de un título que lleve aparejada ejecución conforme a lo dispuesto en los preceptos legales relativos, siendo necesario, además, que en el título se consigne la existencia del crédito, que éste sea cierto, líquido y exigible, de lo que se colige que, en tratándose del juicio ejecutivo, no sólo resulta necesaria sino indispensable la exigencia del estado de cuenta certificado por el contador facultado, conjuntamente con el escrito o póliza en que consta el crédito otorgado, ya que los juicios ejecutivos se fundan en documentos que traen aparejada ejecución. Ahora bien, cuando el artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito establece en su segundo párrafo que el estado de cuenta a que se refiere el mismo precepto hará fe salvo prueba en contrario, en los juicios respectivos para la fijación de los saldos resultantes a cargo de los acreditados, debe entenderse a todos aquellos juicios en que se persiga la misma finalidad y que partan del mismo supuesto, esto es, en los juicios en los que la intención de la institución de crédito sea mostrar los saldos resultantes a cargo de los acreditados, por haberse convenido sobre disposición de la suma acreditada o del importe de los préstamos en cantidades parciales. El juicio hipotecario participa de la naturaleza del ejecutivo y exige igualmente la exhibición de un título para su procedencia. El título que le sirve de base para tal efecto, lo es el que contenga la escritura que consigna el crédito hipotecario, debidamente registrada, y en este procedimiento, el estado de cuenta certificado por el contador facultado para ello sólo constituye un documento probatorio para

acreditar los saldos resultantes a cargo de los acreditados. El texto con el que concluye el primer párrafo del artículo 68 de la Ley de Instituciones de Crédito, exime a dichas instituciones de la obligación de acreditar en juicio, que el contador que suscribió y certificó el estado de cuenta, desempeña ese cargo con tales facultades, porque la finalidad de la citada certificación, no es otra que la de un medio de prueba para fijar el saldo resultante a cargo del acreditado, y en todo caso, a quien corresponde demostrar no adeudar lo que se le demanda por haber pagado parcial o totalmente lo que se le reclama es al mismo acreditado.

*Época: Novena Época Registro: 178427
 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de Tesis: Jurisprudencia Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XXI, Mayo de 2005
 Materia(s): Civil Tesis: XXVII. J/5 Página: 1313*

JUICIO HIPOTECARIO. EL CERTIFICADO DE ADEUDO EXPEDIDO POR CONTADOR FACULTADO, ASÍ COMO EL CERTIFICADO DE GRAVÁMENES, DEBIDAMENTE RELACIONADOS, SON SUFICIENTES PARA ACREDITAR EL EJERCICIO DEL CRÉDITO.

Si bien es verdad que el contrato de apertura de crédito y la garantía hipotecaria otorgada por el acreditado a una institución bancaria, por sí solos no son suficientes para generar la presunción de que la parte acreditada ejerció el crédito estipulado en el contrato aludido, lo cierto es que el certificado de adeudo expedido por el contador facultado del banco, en el que se establecen las cantidades adeudadas por el demandado en relación al crédito, así como el certificado de gravámenes que recae sobre el predio en cuestión a favor de la institución actora, son suficientes para concluir que efectivamente, el crédito estipulado en la escritura pública base de la acción fue plenamente ejercido por el demandado, ya que sería ilógico considerar que si no dispuso del crédito, no obstante ello, permitió la inscripción del gravamen en el Registro Público de la Propiedad.

Lo anterior, se encuentra enlazado con la prueba confesional a cargo de ***** y *****, medio probatorio al cual, en términos del numeral 490 del Código Procesal Civil, se le concede pleno valor y eficacia probatoria, para acreditar los **términos y condiciones**



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

del contrato celebrado en juicio, así como la omisión de pago de la parte demandada, al reconocer expresamente ***** y ***** que el ***** , celebraron contrato de apertura de crédito con interés y garantía hipotecaria con ***** ,¹ mismo que consta en la escritura pública ***** , ante la fe del Notario Público número Uno de la Cuarta Demarcación Territorial en el Estado de Morelos², que el crédito recibido fue por la cantidad de \$***** (***** **PESOS 00/100 M.N.**)³, estableciéndose un interés ordinario del *****% anual⁴, que incurrió en mora a partir del ocho de noviembre del año dos mil veinte.⁵

Por cuanto a la prueba **presuncional en su doble aspecto legal y humano**, se les otorga valor probatorio con fundamento en el artículo 490 del Código Procesal Civil del Estado de Morelos, que resulta ser el enlace interior de las pruebas rendidas, para acreditar que la parte demandada conocía los alcances con la celebración del contrato basal.

Respecto la **instrumental de actuaciones**, debe destacarse que, en la Legislación Procesal Civil del Estado de Morelos, no considera expresamente dicho medio probatorio, por lo tanto, solo se considerarán las pruebas exhibidas oportuna y formalmente, es decir, se examinarán todas las constancias que integran el presente expediente.

Sirve de apoyo a lo anterior, el siguiente criterio jurisprudencial que se cita:

¹ Posición marcada con el numeral 3

² Posición marcada con el numeral 5

³ Posición marcada con el numeral 7

⁴ Posiciones marcadas con los numerales 14

⁵ Posiciones marcadas con los numerales 37

Época: Décima Época Registro: 2011980
 Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito Tipo de
 Tesis: Aislada Fuente: Gaceta del Semanario Judicial
 de la Federación Libro 31, Junio de 2016, Tomo IV
 Materia(s): Administrativa Tesis: I.8o.A.93 A (10a.)
 Página: 2935

**INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES EN EL
 JUICIO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
 FEDERAL. CUANDO ALGUNA DE LAS PARTES LA
 OFREZCA, LA SALA SÓLO ESTÁ OBLIGADA A
 TOMAR EN CUENTA LAS CONSTANCIAS QUE
 OBREN EN EL EXPEDIENTE, AL HABER SIDO
 APORTADAS DURANTE ESE PROCEDIMIENTO Y
 NO EN UNO PREVIO.**

El artículo 93 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria al juicio contencioso administrativo federal, no considera expresamente como medio de prueba a la instrumental de actuaciones. Por su parte, la Suprema Corte de Justicia de la Nación, a través de su otrora Cuarta Sala, en la tesis publicada en el Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Volumen 52, Quinta Parte, abril de 1973, página 58, de rubro: "PRUEBA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES, QUÉ SE ENTIENDE POR.", determinó que aquélla no existe propiamente, pues no es más que el nombre que, en la práctica, se da a todas las pruebas recabadas en un determinado negocio. Asimismo, en términos de los artículos 46 y 50 de la Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo, las Salas, al dictar sus sentencias, deben examinar todas las constancias que integran el expediente, con la finalidad de resolver en concordancia con lo actuado ante aquéllas, lo cual implica que no se tomen en cuenta documentos que no se hubiesen allegado al juicio, como puede ser el expediente administrativo de origen, si no se exhibió. En consecuencia, cuando alguna de las partes ofrezca la instrumental de actuaciones, la Sala sólo está obligada a tomar en cuenta las constancias que obren en el expediente del juicio contencioso administrativo, de lo cual se infiere que, para que ello suceda, éstas deben estar agregadas en autos, al haber sido aportadas durante ese procedimiento y no en uno previo.

En consecuencia, al no haberse demostrado las defensas y excepciones planteadas en juicio, aunado a que la parte demandada omitió hacer pago de las pretensiones que se le reclaman o acreditar que se



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

encuentra al corriente con las mismas, se arriba a la conclusión de que en el presente juicio se encuentra debidamente probada la acción ejercitada por la parte actora, lo anterior, también encuentra sustento en lo que dispone el arábigo 1700 del Código Civil que establece:

"ARTÍCULO 1700.- *Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas..."*

En tal virtud, atendiendo a que las partes celebraron el acto jurídico de referencia cuyos términos son precisos, por lo que no debe entenderse de su contenido situaciones diferentes a la intención de los contratantes, debiendo estarse al sentido literal de sus cláusulas y la voluntad de las partes.

En mérito de las consideraciones expuestas, se resuelve que la acción ejercitada por *****, contra *****, en su carácter de acreditada, y *****, en su carácter de obligado solidario, ha quedado plenamente acreditada, en tal virtud:

Se declara el vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple, con interés y garantía hipotecaria que celebraron por una parte ***** y por otra *****, en su carácter de acreditada, y *****, en su carácter de obligado solidario, mismo que consta en la escritura pública *****, del Protocolo del Notario Público número Uno de la Cuarta Demarcación Notarial del Estado de Morelos, por actualizarse la causal prevista en el inciso **a)** de la cláusula **vigésima** de las cláusulas obligaciones del socio del contrato basal, en virtud del incumplimiento de las obligaciones convenidas por *****, en su carácter

de acreditada, y *****, en su carácter de obligado solidario.

Por lo tanto, se condena a la parte demandada *****, en su carácter de acreditada, y *****, en su carácter de obligado solidario al pago de la cantidad equivalente a \$***** (******* PESOS 40/100 M.N.**), por concepto de **capital insoluto vencido** (suerte principal) generado hasta el veintiséis de febrero de dos mil veintiuno, tal y como se desprende del estado de cuenta certificado, al que se le otorga valor probatorio en términos de los artículos 449 y 490 del Código Procesal Civil vigente en el Estado,.

VI. INTERESES ORDINARIOS y MORATORIOS. Al respecto, es de advertir que conforme a la **cláusula quinta** del contrato base de la acción, que celebraron por una **parte** ***** y por otra *****, en su carácter de acreditada, y *****, en su carácter de obligado solidario, las partes pactaron fijar un interés ordinario del *****% (***** por ciento) anual. En mérito de lo anterior y conforme a lo dispuesto por el artículo 1871 en correlación con el 1518 ambos del Código Civil del Estado de Morelos, se condena a la parte demandada *****, en su carácter de acreditada, y *****, en su carácter de obligado solidario, al pago de la cantidad de \$***** (******* PESOS 51/100 M.N.**) por concepto de Intereses Ordinarios generados y no pagados al día veintiséis de febrero de dos mil veintiuno, tal y como se deduce del Estado de Cuenta Certificado que en original se anexa a la presente; cantidad que fue originada con forme a lo pactado en Cláusula Quinta del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria base de



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

la acción; más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo.

VII.- Intereses Moratorios.- Habiéndose acreditado que la parte demandada *****, en su carácter de acreditada, y *****, en su carácter de obligado solidario, omitieron realizar el pago del adeudo reclamado, resulta válido sostener que deberán pagar los intereses moratorios vencidos y no pagados, y que se sigan generando hasta la liquidación del adeudo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1871 en correlación con el 1518 ambos del Código Civil del Estado de Morelos. Por tanto, se condena a la parte demandada *****, en su carácter de acreditada, y *****, en su carácter de obligado solidario, al pago de la cantidad de \$***** (***** PESOS 02/100 M.N.), por concepto de **Intereses Moratorios** generados y no pagados al día veintiséis de febrero de dos mil veintiuno, tal y como se deduce del Estado de Cuenta Certificado que en original se anexa a la presente; cantidad que fue originada con forme a lo pactado en la Cláusula Decima del Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria base de la acción, más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo.

VIII. Gastos y costas.- Con fundamento en los artículos 158 y 159 fracción III del Código Procesal Civil, que refieren:

"ARTICULO 158.- *Condena en costas para el vencido. En las sentencias que se dicten en los juicios que versen sobre acciones de condena, las costas serán a cargo de la parte o partes a quienes la sentencia fuere adversa. Si fueren varias las vencidas, la condena en costas afectará proporcionalmente al interés que tenga en la causa.*

ARTÍCULO 159.- *Condena en costas procesales. La condenación en costas se hará cuando así lo prevenga la Ley, o cuando a juicio del Juez, se haya procedido con temeridad o mala fe.*

Siempre serán condenados:

*III.- **El que fuere condenado en** los juicios ejecutivos, **hipotecarios,** en los interdictos posesorios de retener y recuperar, y el que intente alguno de estos juicios, si no obtiene sentencia favorable. En estos casos la condenación se hará en la primera instancia, observándose en la segunda lo dispuesto en la fracción siguiente...”*

De lo cual, se advierte que los gastos y costas del juicio hipotecario correrán a cargo del que fuere condenado o intente la acción sin obtener sentencia favorable.

En el asunto que nos ocupa, la presente resolución le es adversa a la parte demandada *********, en su carácter de acreditada, **y *******, en su carácter de obligado solidario, por lo tanto, se les condena al pago de gastos y costas que hayan sido generados en esta instancia, cuya cuantificación deberá llevarse a cabo en ejecución de sentencia mediante el incidente respectivo, acorde a lo dispuesto por el precepto 165 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.

Por lo anteriormente expuesto con apoyo en lo previsto por los artículos 96 fracción IV, 105, 106, 623 y demás relativos y aplicables del Código Procesal Civil vigente en el Estado de Morelos, es de resolverse y se:

R E S U E L V E:

PRIMERO. Este Juzgado Segundo Familiar de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial del Estado de Morelos, es competente para conocer y resolver en definitiva el presente asunto, la vía intentada en el presente juicio es la procedente y las partes tienen



PODER JUDICIAL

UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR

legitimación para poner en movimiento este Órgano Jurisdiccional.

SEGUNDO. La parte actora ***** a través de su apoderado legal, **acreditó** la acción que ejercitó contra *****, en su carácter de acreditada, **y** *****, en su carácter de obligado solidario, por las razones expuestas en el cuerpo del presente fallo, en consecuencia:

TERCERO.- Se declara el vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple con constitución de garantía hipotecaria que celebraron por una parte ***** y por otra *****, en su carácter de acreditada, **y** *****, en su carácter de obligado solidario, mismo que consta en la escritura pública *****, del Protocolo del Notario número Uno de la Cuarta Demarcación Notarial del Estado de Morelos, por actualizarse la causal prevista en la cláusula **decima** del contrato basal, en virtud del incumplimiento de las obligaciones convenidas por *****, en su carácter de acreditada, **y** *****, en su carácter de obligado solidario.

CUARTO.- Resulta procedente condenar a *****, en su carácter de acreditada, **y** *****, en su carácter de obligado solidario, al pago de la cantidad equivalente a **\$***** (*****PESOS 40/100 M.N.)**, por concepto de suerte principal.

QUINTO.- Se condena a la parte demandada *****, en su carácter de acreditada, **y** *****, en su carácter de obligado solidario, al pago de la cantidad de **\$***** (*******

PESOS 51/100 M.N.) por concepto de **Intereses Ordinarios** generados y no pagados al día veintiséis de febrero de dos mil veintiuno; más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo.

SEXTO.- Se condena a *********, en su carácter de acreditada, **y *******, en su carácter de obligado solidario, al pago de la cantidad de **\$***** (***** PESOS 02/100 M.N.)**, por concepto de **Intereses Moratorios** generados y no pagados al día veintiséis de febrero de dos mil veintiuno, tal y como se deduce del Estado de Cuenta Certificado que en original se anexa a la presente, más los que se sigan generando hasta la total solución del adeudo.

SÉPTIMO.- Se concede a los demandados *********, en su carácter de acreditada, **y *******, en su carácter de obligado solidario, el plazo de **CINCO DÍAS** contados a partir de que haya causado ejecutoria la presente resolución, para el cumplimiento de lo aquí condenado, de conformidad con lo dispuesto por el artículo **691** del Código Procesal Civil para el Estado de Morelos, en caso de no hacerlo procédase al remate del bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria y con su producto hágase pago al acreedor o quien sus derechos legalmente represente.

OCTAVO.- Se le condena a los demandados *********, en su carácter de acreditada, **y *******, en su carácter de obligado solidario, al pago de gastos y costas que hayan sido generados en esta instancia, cuya cuantificación deberá llevarse a cabo en ejecución de sentencia mediante el incidente respectivo, acorde a lo dispuesto por el precepto 165 del Código Procesal Civil en vigor para el Estado de Morelos.



PODER JUDICIAL

**UNA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA PRONTA, GRATUITA Y HONESTA ES DIGNA DE ASPIRACIÓN
SOCIAL; USTED PUEDE Y DEBE COLABORAR**

NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE.

Así lo resolvió y firma la Licenciada **ANA LETICIA ESTRADA PÉREZ**, Juez Segundo Familiar de Primera Instancia del Cuarto Distrito Judicial en el Estado de Morelos; ante el Secretario de Acuerdos Licenciado **JORGE HERNÁNDEZ GARFIAS**, quien certifica y da fe.-